

ОБЗОР



I ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА
РЫНОК ЭЛИТНОЙ
ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Рост цены предложения (+7%) за счет как вымывания ликвидного предложения, так и фактического роста цен в объектах.

Небольшая отрицательная динамика (-7%) объема предложения за счет высоких темпов реализации объектов.

Рост покупательской активности на фоне грядущих законодательных изменений.



Людмила Потапова
 Директор департамента
 жилой недвижимости,
 Knight Frank

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

По данным на начало июля 2018 г. на первичном рынке высокобюджетной недвижимости Москвы на продажу было выставлено более 2 450 квартир и апартаментов суммарной площадью 293 тыс. м². С начала 2018 г. объем предложения на рынке немного сократился, продемонстрировав отрицательную динамику в лотах в размере 6%, в квадратных метрах – также на 6%. Отрицательная

динамика предложения связана прежде всего с высокой покупательской активностью на рынке.

За первые шесть месяцев в элитном и премиальном сегментах предложение пополнилось 7 новыми жилыми комплексами, только два из них позиционируются в сегменте элит, пять – в сегменте премиум. Более того, с начала года предложение пополнилось и за счет выхода новых

Основные показатели. Динамика

Предложение

	Премиальный сегмент	Динамика*	Элитный сегмент	Динамика*
Объем предложения, шт.	1 365	-5%	1 090	-9%
Средняя цена, тыс. руб./м²	568	+2%	919	+9%
Средняя площадь, м²	98	-3%	146	+4%
Средняя стоимость, млн руб.	56	-1%	134	+13%

Спрос

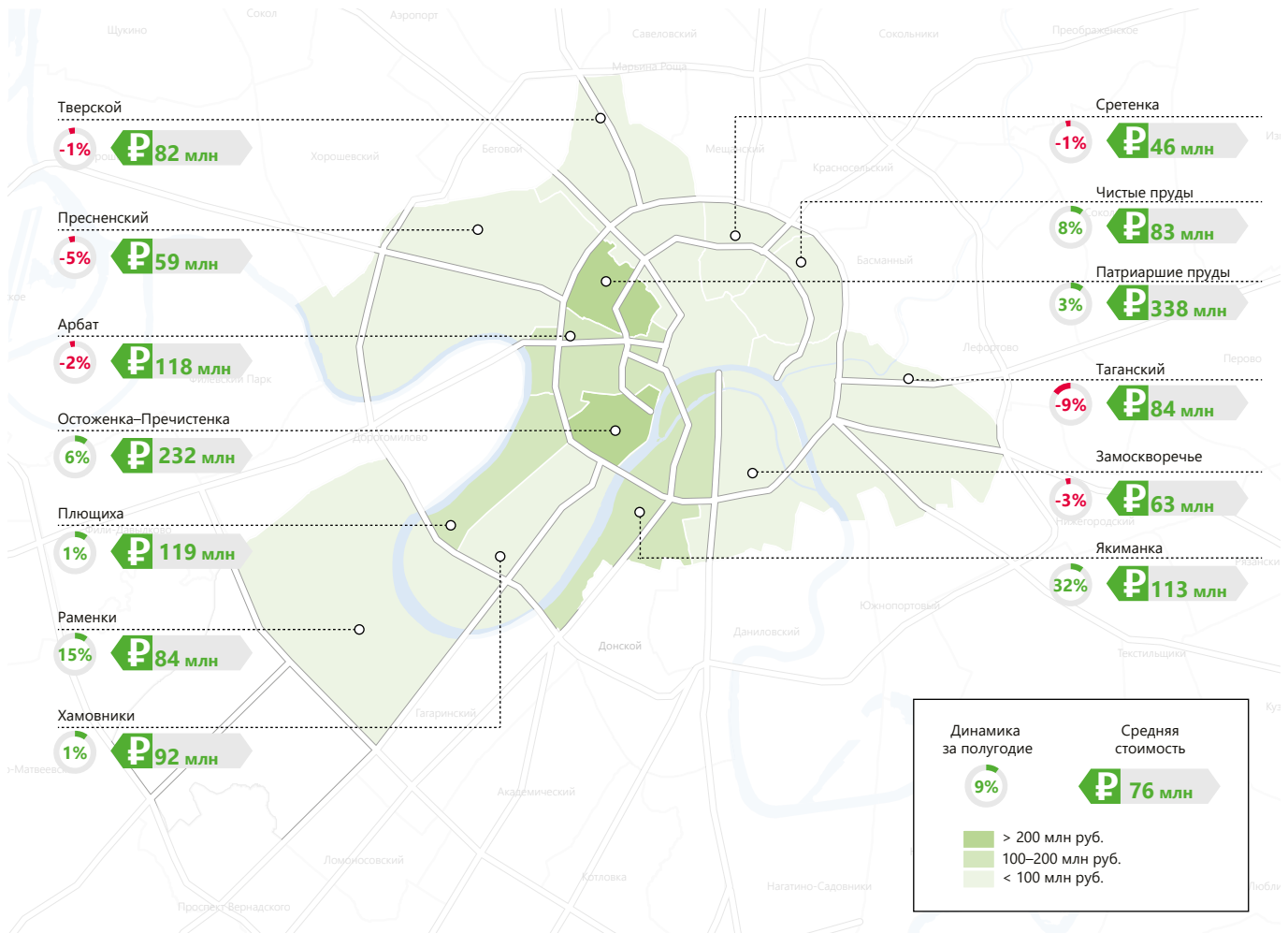
	Премиальный сегмент	Динамика**	Элитный сегмент	Динамика**
Средняя цена, тыс. руб./м²	520	+9%	722	-18%
Средняя площадь, м²	95	-12%	131	-18%
Средняя стоимость, млн руб.	50	-5%	94	-33%

* I полугодие 2018 г. / II полугодие 2017 г.

** I полугодие 2018 г. / I полугодие 2017 г.

Источник: Knight Frank Research, 2018

Средняя стоимость предложения и динамика за полугодие по районам



Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика объема предложения и средневзвешенной цены на первичном рынке высокобюджетной жилой недвижимости Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2018

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Комплексы, в которых начались продажи в I полугодии 2018 г.

Название объекта	Адрес	Сегмент позиционирования	Девелопер	Тип недвижимости	Число лотов по проекту	Наличие отделки	Дата ввода в эксплуатацию
Edison House	Электрический пер., вл. 10, стр. 1 (Пресненский)	премиум	ИК «Приоритет»	апартаменты	12	с отделкой	III квартал 2018 г.
Maison Rouge	Палиха ул., 4 (Тверской)	премиум	MR Group	апартаменты	34	без отделки	2019 г.
Усадьба Манор (Резиденции на Садовой-Сухаревской)	Садовая-Сухаревская ул., 10/12 (Сретенка)	премиум	MR Group	квартиры	7	без отделки	III квартал 2018 г.
Magnum	Усачева ул., 9 (Хамовники)	премиум	Magnum Development	апартаменты	44	без отделки	III квартал 2020 г.
Сомелье	Космодамианская наб., 28с1 (Замоскворечье)	премиум	ООО «Реал-авто»	апартаменты	6	без отделки	II квартал 2019 г.
Дом Наркомфина	Новинский б-р, д. 25, корп. 1 (Пресненский)	премиум	ООО «Лига Прав»	квартиры	46	с отделкой	III квартал 2019 г.
Закрытые продажи	Хамовники	элит	-	квартиры		с отделкой	
Закрытые продажи	Якиманка	элит	-	квартиры		без отделки	
Новое предложение (Новые очереди)							
Садовые Кварталы	Усачева ул., д. 11 (Хамовники)	премиум	«Интеко»	квартиры	142	без отделки	III квартал 2020 г.
Большая Дмитровка IX (Особняки «Порода» и «Свет»)	Большая Дмитровка ул., вл. 9 (Тверской)	элит	«Ингеоцентр»	апартаменты	64	с отделкой	II квартал 2021 г.

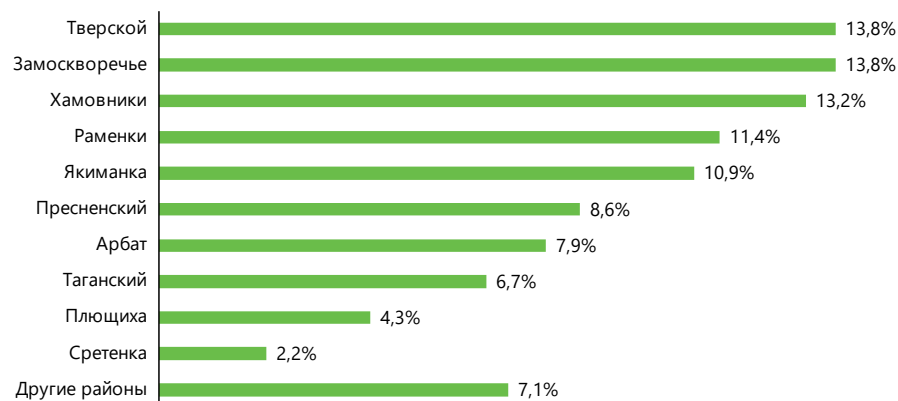
Источник: Knight Frank Research, 2018

очередей уже реализуемых объектов: в комплексе апартаментов «Большая Дмитровка IX» на рынок вышли два корпуса – «Порода» и «Свет». В ЖК «Садовые Кварталы» на рынок вышла новая 4-я очередь, в рамках которой возводится квартал 5.

Как и ранее, в структуре предложения лидирует премиум-класс: по числу лотов на его долю пришлось 56%, по площади – 46% от общего объема предложения.

По итогам I полугодия 2018 г более четверти всего предложения (28%) предлагается с отделкой. В трех из восьми новых объектов покупателям предложены такие лоты.

Распределение предложения по районам



Источник: Knight Frank Research, 2018

Более 40% всего предложения сконцентрировано в 3 районах:

- ♦ Тверской (13,8%);
- ♦ Замоскворечье (13,6%);
- ♦ Хамовники (13,2%).

За прошедший квартал из тройки лидеров вышли Раменки. Так, в апреле 2018 г. район находился на второй строчке с долей в 13,3%, сегодня доля района снизилась до 11,4%. Прежде всего, снижение объема предложения в рассматриваемой локации связано с высокими темпами реализации ЖК «Вишневый Сад», который на протяжении последнего полугодия является лидером продаж.

За прошедшие шесть месяцев 2018 г. структура предложения в премиальном сегменте серьезных изменений не претерпела. По-прежнему, более половины (56%) всех квартир и апартаментов, выставленных на продажу, представлены в бюджете до 50 млн руб. Средняя стоимость премиальных квартир по итогам I квартала 2018 г. была равна 56 млн руб., средняя площадь – 98 м².

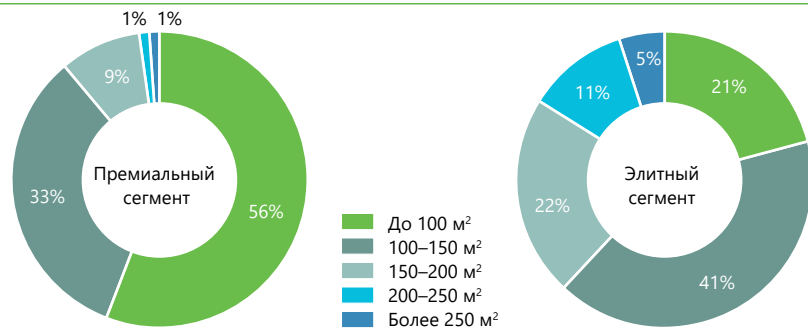
В элитном сегменте в январе-июне 2018 г. было отмечено вымывание наиболее бюджетного предложения (стоимостью до 50 млн руб.), за I полугодие 2018 г. доля такого предложения сократилась на 7 п. п. На фоне этого, средняя площадь предложения увеличилась за 6 месяцев на 2% и достигла 146 м², средний бюджет выставленных на продажу квартир и апартаментов рос более высокими темпами за полугодие (+7%) и составил 134 млн руб.

Структура предложения на первичном рынке

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	Более 200 млн руб.
До 100 м ²	31,0%	9,3%	0,5%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	2,9%	24,9%	6,8%	1,4%	0,5%
150–200 м ²	0,0%	5,3%	6,1%	1,9%	1,6%
200–250 м ²	0,0%	0,0%	1,1%	1,7%	2,1%
Более 250 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	2,3%

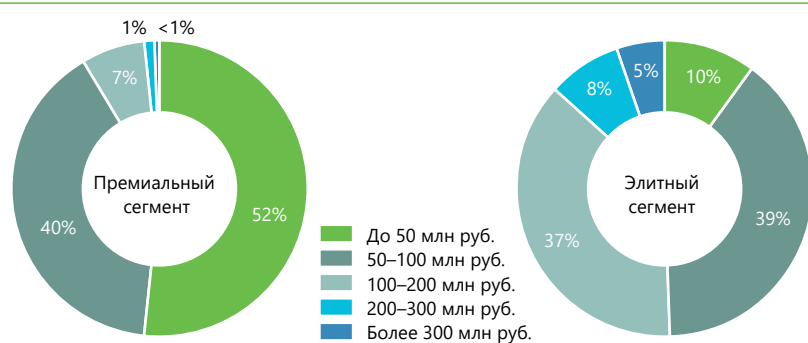
Источник: Knight Frank Research, 2018

Структура предложения на первичном рынке по площади

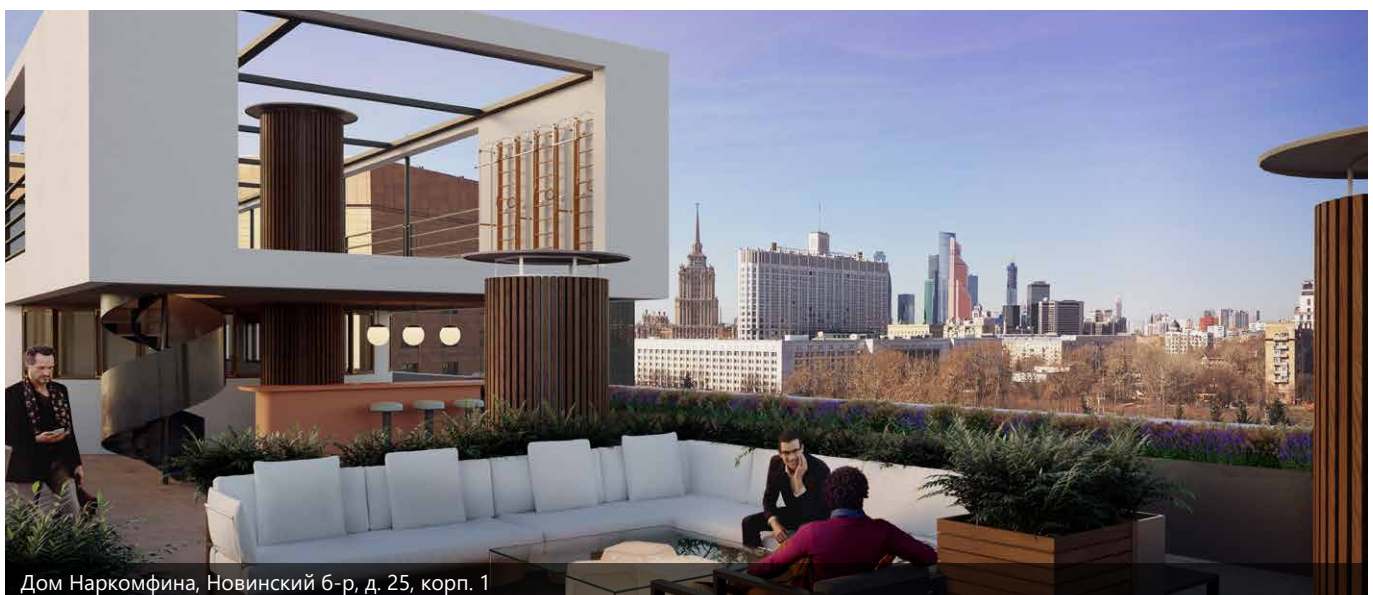


Источник: Knight Frank Research, 2018

Структура предложения на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2018



Дом Наркомфина, Новинский б-р, д. 25, корп. 1

Спрос

Во II квартале 2018 г. на первичном рынке высокобюджетной недвижимости было заключено почти 300 сделок. Так, по итогам I полугодия 2018 г. число сделок продажи квартир и апартаментов составило более 490. Относительно аналогичного периода 2017 г. число сделок выросло более, чем на треть. Суммарная площадь проданных квартир и апартаментов в январе-июне 2018 г. превысила 54 тыс. м².

В обоих сегментах в 2018 г. было отмечено увеличение покупательской активности. В премиальном сегменте число проданных квартир и апартаментов в I полугодии 2018 г. относительно I полугодия 2017 г. увеличилось на 45% и было зафиксировано на уровне 328 сделок. В элитном сегменте также была отмечена положительная динамика: за год число сделок увеличилось на 23%, таким образом, по итогам I полугодия 2018 г. было реализовано 180 квартир в элитных новостройках.

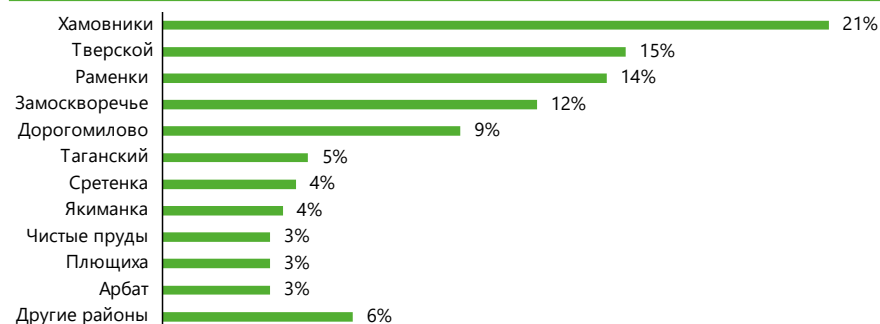
Однако на фоне роста количественных показателей, качественные показатели продемонстрировали отрицательную динамику. Так, в премиальном сегменте

Структура сделок на первичном рынке

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	Более 200 млн руб.
До 100 м ²	43,0%	6,2%	0,2%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	6,4%	22,7%	3,4%	0,2%	0,0%
150–200 м ²	0,0%	6,4%	4,0%	1,6%	0,0%
200–250 м ²	0,0%	0,0%	1,0%	1,4%	1,6%
Более 250 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	1,2%

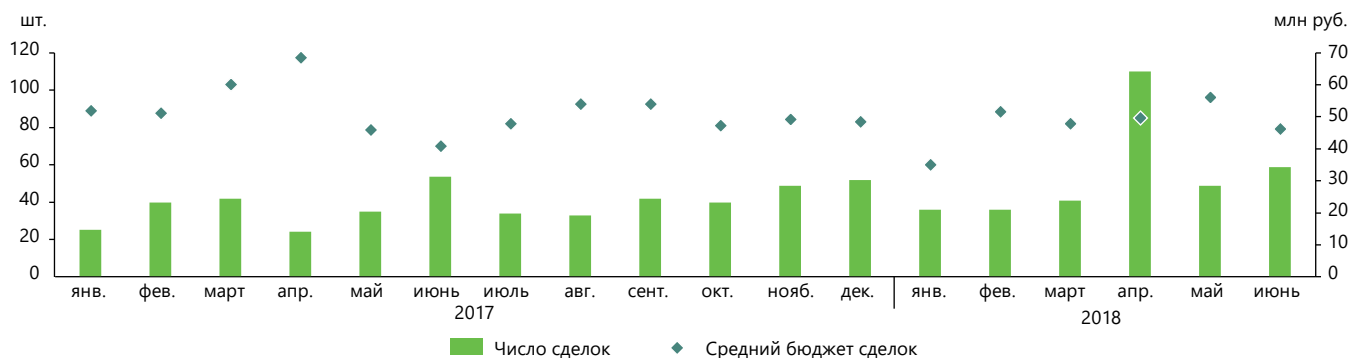
Источник: Knight Frank Research, 2018

Распределение сделок на первичном рынке жилой недвижимости Москвы в высокобюджетном сегменте по районам

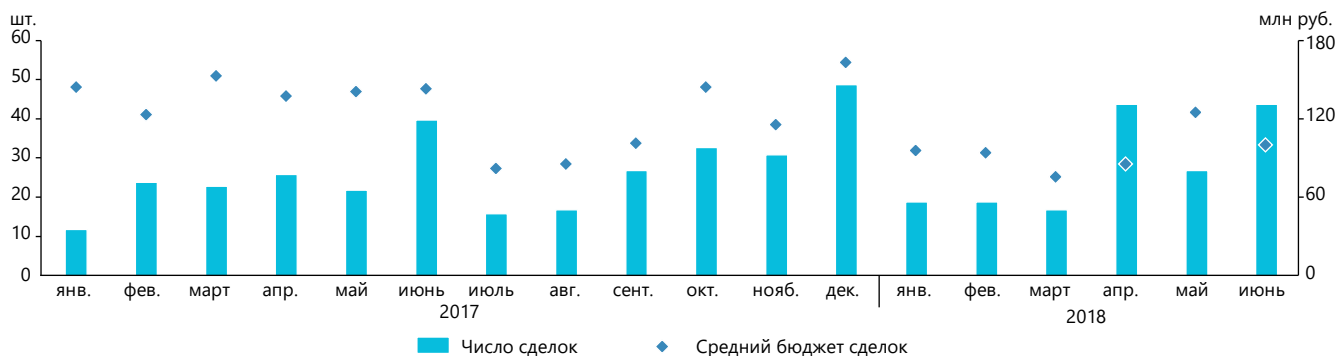


Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика числа и среднего бюджета сделок в премиум-классе



Динамика числа и среднего бюджета сделок в элитном классе

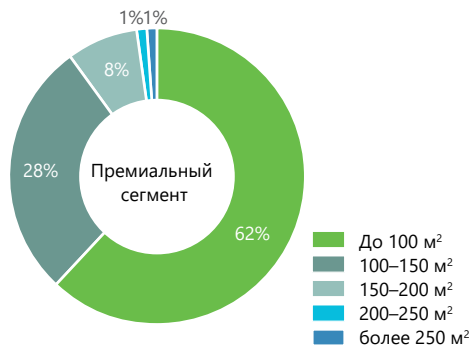


Источник: Knight Frank Research, 2018

средняя площадь проданных лотов составила 95 м², что на 12% меньше показателя в I полугодии 2017 г., средний бюджет снизился на 5% и достиг отметки в 50 млн руб. В элитном сегменте отрицательная динамика была еще более значительной: средняя площадь проданных лотов сократилась на 18% – с 159 м² до 131 м², бюджет уменьшился на треть – со 141 млн руб. до 94 млн руб. Снижение показателей в элитном сегменте прежде всего связано с активными продажами в новых жилых комплексах, которые относительно недавно вышли на рынок и где покупателям предложены интересные инвестиционные цены. Более того, одним из трендов последнего времени стало смещение интереса в сторону компактных лотов. Также стабильно высокой остается доля сделок с отделкой, по итогам I полугодия 2018 г., практически каждая третья сделка была таковой.

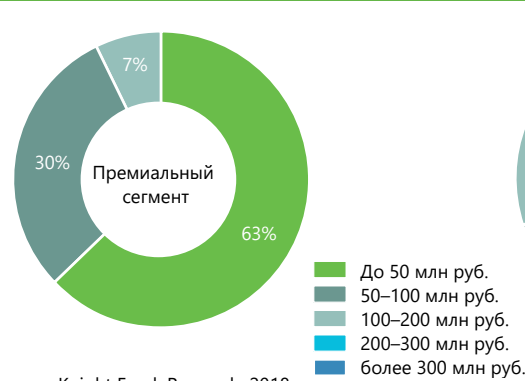
Традиционно Хамовники являются самой популярной локацией, именно здесь в I полугодии 2018 г. проходила каждая пятая сделка. Также в тройку лидеров попали Тверской район и Раменки. В общей сложности, половина всех сделок прошли в этих трех районах.

Структура сделок на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2018

Структура сделок на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2018

Объекты-лидеры по числу проданных лотов

ЭЛИТНЫЙ СЕГМЕНТ



Roza Rossa



Barrin House



Вишневый сад

ПРЕМИАЛЬНЫЙ СЕГМЕНТ



Садовые Кварталы



Кутузовский, 12



Реномэ

Источник: Knight Frank Research, 2018

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Цены

Средняя цена предложения на первичном рынке в высокобюджетном сегменте с начала года продемонстрировала небольшой рост в размере 7% и по данным на начало июля 2018 г. была зафиксирована на уровне 758 тыс. руб. за кв. м.

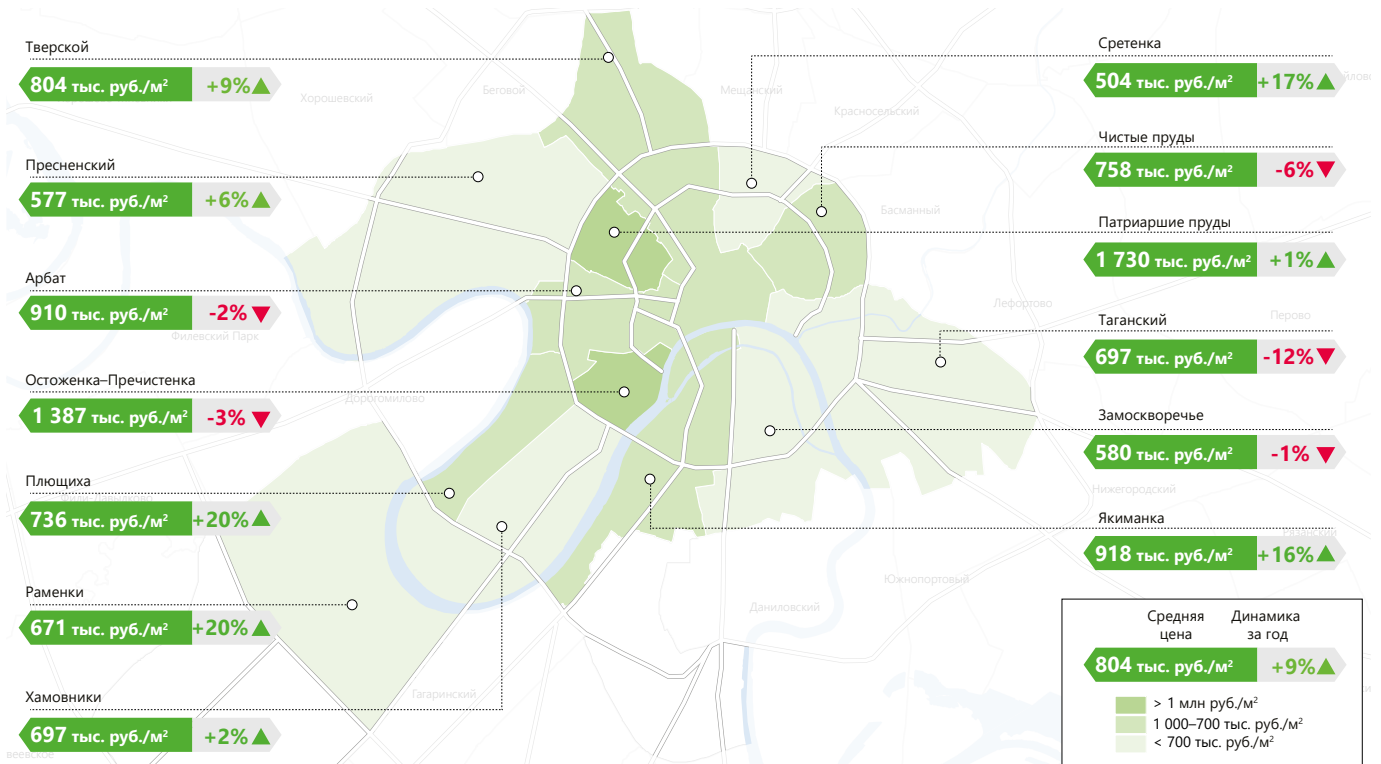
На начало июля 2018 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке в премиальном сегменте выросла на 2% и была отмечена на уровне 568 тыс. руб./м².

В элитном сегменте средняя цена выросла еще более высокими темпами: +9% и по данным на начало июля 2018 г. показатель был зафиксирован на уровне 919 тыс. руб.

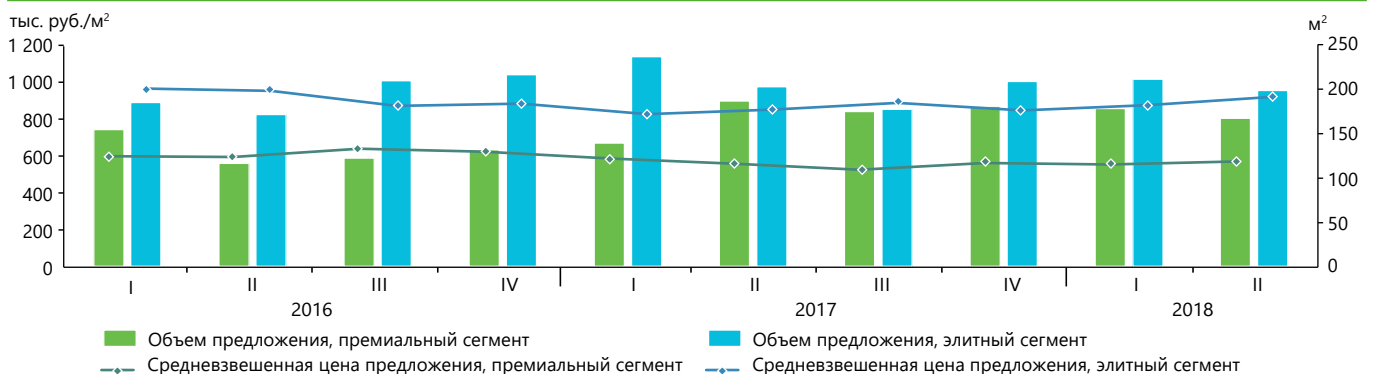
Наиболее высокая цена в апреле 2018 г. зафиксирована в районе Патриарших прудов, где показатель был равен 1 730 тыс. руб./м², на протяжении всего полугодия показатель в районе оставался стабильным.

Самые недорогие новостройки по-прежнему представлены в районе Сретенки, где средняя цена, по данным на начало июля, составила 504 тыс. руб./м². За шесть месяцев 2018 г. показатель вырос на 17%. Рост цены в районе связан как со структурными изменениями, выходом на рынок нового премиального жилого комплекса «Резиденции на Садовой-Сухаревской», так и ростом цен в уже реализуемых объектах.

Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Динамика средневзвешенной цены и объема предложения



Источник: Knight Frank Research, 2018



© Knight Frank LLP 2018 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Людмила Потاپова

Директор
ludmila.potapova@ru.knightfrank.com

ИССЛЕДОВАНИЯ И КОНСАЛТИНГ
Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ
olga.shirokova@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000
kf.expert